

# 2025

## **Informe Anual del Director General a la Asamblea de Accionistas**

(En cumplimiento a lo establecido en los artículos 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores; 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y 41, inciso j de los Estatutos Sociales)

# CONTENIDO

<b>I.</b>	<b>PRESENTACIÓN Y FUNDAMENTO LEGAL.....</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS.....</b>	<b>2</b>
<b>III.</b>	<b>MARCO ESTRATÉGICO DE METROFINANCIERA 2024 – 2025 .....</b>	<b>3</b>
<b>IV.</b>	<b>PRINCIPALES RESULTADOS DEL EJERCICIO 2024.....</b>	<b>4</b>
	<i>A. PROMOCIÓN Y CARTERA EMPRESARIAL .....</i>	<i>4</i>
	<i>B. CARTERA INDIVIDUAL O HIPOTECARIA.....</i>	<i>5</i>
	<i>C. ACTIVOS ADMINISTRADOS .....</i>	<i>5</i>
	<i>D. BANCO DE TIERRAS (BT).....</i>	<i>7</i>
<b>V.</b>	<b>ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO .....</b>	<b>8</b>
	<i>A. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS.....</i>	<i>8</i>
	<i>B. SISTEMA DE CONTROL INTERNO (SCI) .....</i>	<i>13</i>
<b>VI.</b>	<b>PROYECTOS Y ACTIVIDADES DE SOPORTE A LA GESTIÓN.....</b>	<b>15</b>
	<i>A. TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN.....</i>	<i>15</i>
	<i>B. SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN.....</i>	<i>19</i>
<b>VII.</b>	<b>SITUACIÓN FINANCIERA .....</b>	<b>23</b>
	<i>A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (millones de pesos) .....</i>	<i>23</i>
	<i>B. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL (millones de pesos).....</i>	<i>24</i>
	<i>C. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (millones de pesos).....</i>	<i>25</i>
	<i>D. ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE (millones de pesos).....</i>	<i>26</i>
	<i>E. EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS DE METROFINANCIERA (millones de pesos) .....</i>	<i>26</i>
<b>VIII.</b>	<b>EVENTOS RELEVANTES.....</b>	<b>27</b>
	<i>A. CALIFICACIONES POR PARTE DE AGENCIAS CALIFICADORAS.....</i>	<i>27</i>
	<i>B. JUICIO FINANCIERA MÉXICO MÚLTIPLE VS METROFINANCIERA (Exp. 250/2010).....</i>	<i>29</i>
<b>IX.</b>	<b>INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO 2024.....</b>	<b>33</b>



## I. PRESENTACIÓN Y FUNDAMENTO LEGAL

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 44, fracción XI, de la Ley del Mercado de Valores (en lo sucesivo "LMV"); 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y 41, inciso j) de los Estatutos Sociales de la Sociedad, se presenta al **Consejo de Administración**, para que éste a su vez lo presente, en su caso, a la **Asamblea de Accionistas**, el Informe Anual del Director General sobre las Actividades que corresponden a Metrofinanciera, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, por el periodo de enero a diciembre de 2024.



## II. MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

### Estimados consejeros y accionistas

La situación de la empresa es crítica. Después de sobrellevar la administración de la empresa desde septiembre de 2022, fecha en que nos congelaron las cuentas más importantes, finalmente en junio de 2025 nos fueron embargadas la totalidad de las cuentas. Lo anterior dificulta sobremanera la operación de la empresa. Hasta el momento se ha logrado mantener la operación soportado por el apoyo de nuestros principales proveedores y haciendo uso de recursos en efectivo, pero la situación no se podrá resolver si no sucediese pronto un levantamiento de los embargos que pesan sobre nuestras cuentas. En octubre de 2025 se tuvo que dejar las oficinas por falta de pago, por lo que las principales actividades de la Sociedad se están operando a distancia.

A partir del primer trimestre, presentamos un ICAP por debajo del mínimo regulatorio y, desde entonces, no recibimos ministraciones de parte de nuestro principal fondeador para soportar los proyectos financiados en los años más recientes, lo que prácticamente ha cerrado la oportunidad de apoyarlos. Aunque muchos de nuestros clientes encontraron la manera de sustituir nuestro financiamiento o utilizar sus propios recursos, el deterioro de la cartera continúa.

Por falta de recursos, se incumplió con el pago de las cuotas al IMSS, lo que provocó que el Instituto nos diera de baja en el registro patronal. Hasta el momento hemos podido cubrir parcialmente los salarios del personal, pero tampoco quedan suficientes oportunidades de monetización de activos.

Como hecho superveniente, se informa que el pasado 9 de febrero se presentó una demanda de Concurso Mercantil por medio de uno de nuestros acreedores en contra de la Sociedad, la cual estamos atendiendo.

**Lic. Sergio Forte Gómez**  
**Director General**



### III. MARCO ESTRATÉGICO DE METROFINANCIERA 2024 – 2025

El marco de operación de Metrofinanciera se encuentra establecido en los Planes de Negocio anuales que autoriza el Consejo de Administración, siendo la base de referencia y guía en la gestión y operación institucional. Por falta de condiciones, no se pudo presentar un Plan de Negocios para 2025. Lo único que pudimos presentar fue una proyección financiera a la cual se le dio seguimiento mensualmente a través de los órganos colegiados. No obstante, continuamos rigiéndonos sobre la Misión aprobada en 2024.

**Misión (razón de ser):** *"Otorgar soluciones financieras a la medida que atiendan las necesidades de nuestros clientes".*

**Visión (posicionamiento a futuro):** *"Ser líder en la estructuración de soluciones financieras para el sector inmobiliario en México".*

**Valores** que rigen la actuación del personal de Metrofinanciera: Respeto, Honradez, Innovación, Integridad, Lealtad, Disciplina, Profesionalismo, Servicio, Trabajo Colaborativo e Igualdad Laboral y No Discriminación.

Los grandes objetivos establecidos en los Planes de Negocio son:

1. El crecimiento de la base de clientes y del crédito empresarial, dentro del marco del Perfil de Riesgo Deseado.
2. La maximización de la recuperación de la cartera individual y la contención del portafolio en mora.
3. La eficiencia en la gestión de la cartera administrada a través de la recuperación de flujos, la depuración de activos y el cobro de comisiones conforme tarifas de mercado.
4. La diversificación de las fuentes de fondeo.
5. Gestión por procesos y automatización de los mismos.



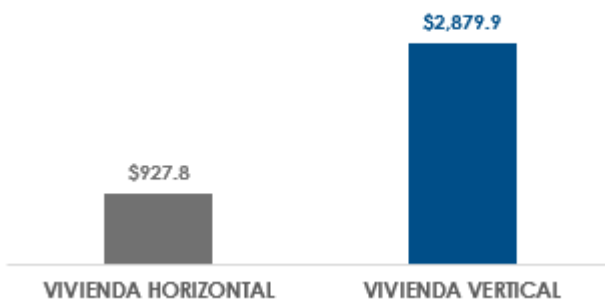
## IV. PRINCIPALES RESULTADOS DEL EJERCICIO 2025

### A. PROMOCIÓN Y CARTERA EMPRESARIAL

Al cierre de 2025, la cartera empresarial está integrada por 100 créditos con un saldo de \$4,355.9 millones.

El portafolio presentó una disminución de 20.1% (\$1,093.3 millones) respecto a diciembre de 2024. Lo anterior derivado de la suspensión en el financiamiento por parte del principal fondeador, así como por la amortización natural de la cartera. Durante 2025 únicamente se originaron 9 créditos para construcción de vivienda por un monto de \$353 millones.

Considerando el saldo de crédito puente a diciembre 2025 por \$3,807.7 millones (\$548.2 millones corresponden a Capital de Trabajo), el 75.6% (\$2,879.9 millones) de las viviendas activas financiadas son vivienda vertical y 24.4% (\$927.8 millones) vivienda horizontal.



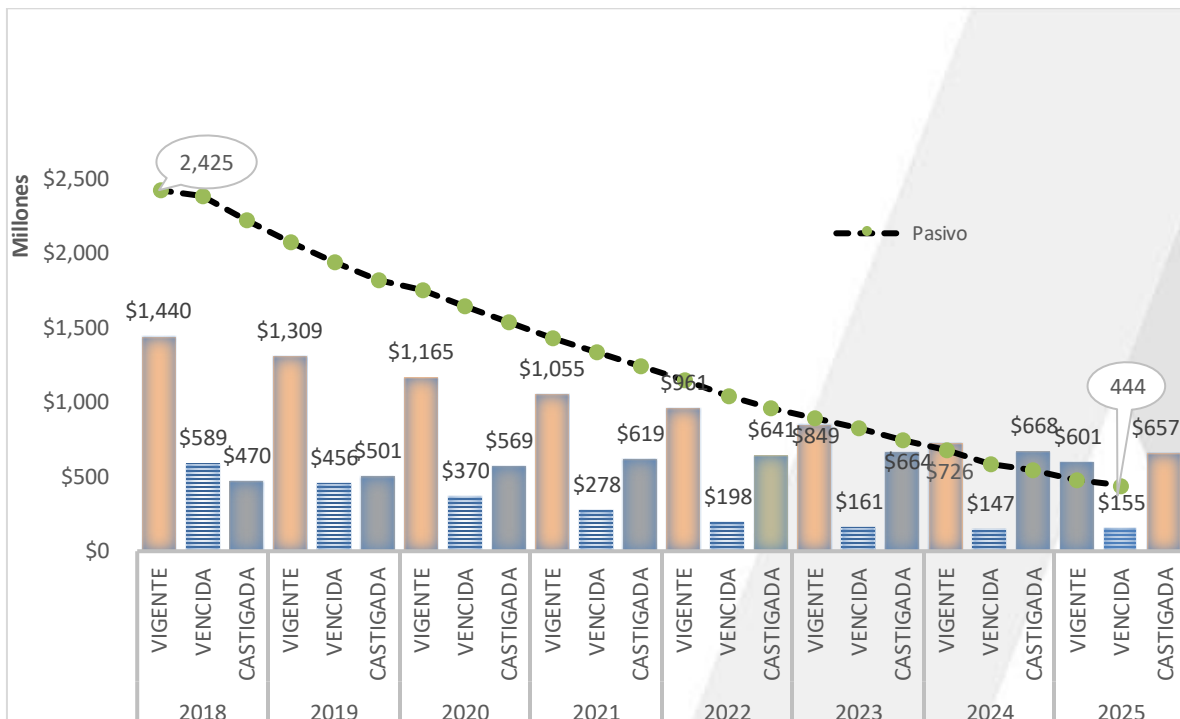
\*Cifras en millones de pesos

Se cuenta con presencia de crédito empresarial en 26 estados. Destaca la concentración en el Estado de México con 23.6% del saldo total, seguido por Quintana Roo con 21% y Querétaro con 12.5%.



## B. CARTERA INDIVIDUAL O HIPOTECARIA

A la fecha de la reestructura de 2018 el pasivo asociado era de \$2,425 millones, monto que no alcanzaba a ser cubierto por la cartera reflejada en balance (\$2,029 millones). A lo largo de los últimos seis años, gracias a la venta de cartera previamente eliminada y el uso de la caja de la sociedad, se ha logrado cubrir la amortización obligatoria del 1.7% mensual. Además, como resultado de las acciones para maximizar la recuperación de este tipo de cartera se logró que el aforo de la cartera vigente contra el saldo del pasivo se ubicara al cierre de 2025 en 1.35 a 1. Cabe recordar que este portafolio está cerrado, toda vez que Metrofinanciera ya no origina este tipo de créditos,



\* Millones de pesos

Como se puede observar en el gráfico, el pasivo, representado por la línea punteada, actualmente es inferior a la cartera vigente, situación muy distinta a la observada en 2018, al inicio de la reestructura.

## C. ACTIVOS ADMINISTRADOS

Al 31 de diciembre de 2025, Metrofinanciera contaba con una cartera en administración aproximada de \$6,168 millones, originada por terceros y por la propia Sociedad y distribuida en diferentes fideicomisos. El mandato que tiene la Sociedad es la cobranza, recuperación y administración de los activos que la componen. Por estos servicios, Metrofinanciera cobra comisiones, tanto de administración, como por éxito.



Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de activos administrados se encontraba estructurado de la siguiente forma:

- a. **Cartera bursatilizada empresarial (BURSAS)** por \$1,206 millones (cartera vencida, bienes adjudicados y acciones de la Sociedad), que está respaldando 9 emisiones en 5 fideicomisos (METROCB02/F-325), (METROCB03- 02, METROCB03-03 y METROCB04/F-374), (METROCB05/F-468), (METROCB07 y METROCB07-2/F590) y (METROCB07-3 y METROCB07-4/F-689).

Las acciones llevadas a cabo en el año 2025, consistieron, entre otras, en lo siguiente:

- Delimitación de posibles contingencias jurídicas derivadas de la futura extinción de los fideicomisos.
  - Apoyo al agente colcador para un proceso de subastas de desincorporación de activos, aplazado por los Tenedores para 2026.
  - Gestiones para la recuperación de los gastos efectuados por Metrofinanciera y para el cobro de las comisiones pendientes de pago.
- b. **Cartera bursatilizada individual (BORHIS)** por \$1,774 millones (cartera vigente, vencida y bienes adjudicados), que está respaldando 7 emisiones listadas en la Bolsa Mexicana de Valores en igual número de fideicomisos (METROCB04- U/F-425), (METROCB05-U/F-469), (MFCB05-U/F-218), (METROCB06-U/F-529), (MTROCB07-U/F-297), (MTROCB08-U/F-339) y (MTROFCB08/F-381), registrando un cobro de comisiones por \$10.7 millones en el año 2025. Cabe aclarar que la emisión METROCB04- U fue redimida en octubre 2023, por lo que los activos afectados al F-425 deberán reintegrarse a la Sociedad, una vez que se levanten los embargos.

Para la gestión de estos portafolios cerrados se cuenta con una estrategia basada en los siguientes elementos:

- Maximización de la recuperación de flujos de activos productivos y no productivos (en beneficio de los Tenedores de los bonos) y cobro de comisiones para Metrofinanciera.
  - Contención de cartera vigente, cura y/o desincorporación de cartera vencida y desplazamiento de inmuebles adjudicados.
  - Campañas de contención y cura para moras tempranas.
- c. **Cartera dacionada a Sociedad Hipotecaria Federal** (cartera vigente, vencida, castigada y bienes adjudicados), incluyendo la correspondiente a Hipotecaria Su Casta, con un saldo de \$3,188 millones. Esta cartera generó en el año 2025 ingresos por \$21.7 millones (fideicomisos 258024, 258040, 262757, 304557, 262323 y 10428).



Para mejorar su gestión, se segmentaron las acciones de acuerdo a las características de los activos de cada fideicomiso. En forma general, durante 2025, se avanzó en los siguientes procesos:

- Revisión de los contratos de administración por vencer
- Recuperación de activos productivos y no productivos.
- Contención de cartera vencida.
- Campañas de contención y cura para moras tempranas.

#### **D. BANCO DE TIERRAS (BT)**

Durante 2025, Metrofinanciera continuó con la administración, sin haberse suscrito el contrato correspondiente, del portafolio de 51 Fideicomisos Proyecto (Bancos de Tierra), de acuerdo a los compromisos establecidos con el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) -a través de la Sociedad Hipotecaria Federal-, como parte de la dación en pago formalizada con esa Institución en diciembre de 2018.

Al cierre de 2025, el estatus de dichos fideicomisos era el siguiente:

- a. En Operación.** - 6 Fideicomisos asociados a proyectos en los cuales los socios de los bancos de tierra iniciaron y/o continuaron con el desarrollo de planes de vivienda.
- b. Venta y/o desarrollo.** - 13 Fideicomisos vinculados a proyectos donde la ubicación de la tierra aún se encuentra fuera de las zonas de desarrollo, o bien, los socios no cuentan con recursos económicos para desarrollarlos.
- c. Irrecuperable.** - 21 fideicomisos que se clasificaron en esta situación por diversas causas, como la tenencia de gravámenes o sentencias de juicios en contra, entre otras, por lo que no se tienen expectativas de recuperación de los activos que los integran.
- d. Extinción.** - 10 Fideicomisos en los que ya se concluyó con la monetización y con sus fines.

En general, el monto estimado de recuperación del portafolio de Bancos de Tierra para los próximos años, es superior a los \$1,200 millones, sobre lo cual Metrofinanciera podría obtener una comisión de éxito.



## V. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

### A. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En apego al marco normativo y disposiciones aplicables en materia de Administración Integral de Riesgos, se llevaron a cabo durante el año distintas actividades, destacando entre otras las siguientes:

- i. Se realizó el seguimiento a los Límites Globales y Específicos de Exposición al Riesgo, acordes con el Perfil de Riesgo Deseado de la Sociedad, así como las revisiones y calibraciones correspondientes.
- ii. Se realizó la actualización del Plan de Financiamiento de Contingencia, dando cumplimiento al Anexo 12-C de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito.
- iii. Se realizó el ejercicio de Evaluación de Suficiencia de Capital, mismo que se llevó a cabo en apego a lo establecido en la regulación vigente, supuestos y lineamientos definidos por la CNBV. El objetivo de dicho ejercicio fue evaluar la solvencia de la Sociedad bajo distintos escenarios, incluyendo aquellos que consideran condiciones económicas adversas.
- iv. Se realizaron actualizaciones al Marco Integral para la Administración de Riesgos contenidos en el Manual de Políticas de Administración Integral de Riesgos de la Institución.
- v. Se presentaron los supuestos y resultados de las Pruebas de Estrés establecidas en el Anexo 12-B de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito.
- vi. Se dio seguimiento a la evolución de las Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios (EPRC) de las carteras empresarial e individual, continuando con lo estipulado en el oficio emitido por la CNBV, a raíz de la Visita de Inspección Ordinaria 2024, referente a la constitución de las reservas de créditos a cargo de tres de las mayores grandes exposiciones, las cuales deben constituirse en 24 parcialidades (meses) a partir del cierre de octubre 2024.

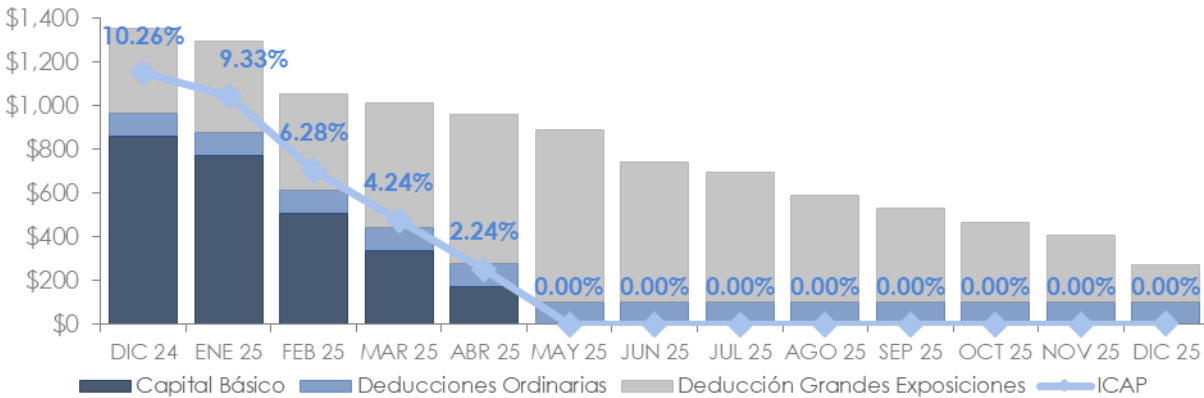
- vii. En materia de Riesgo No Discrecional, se fortalece la administración de pérdidas por riesgo operacional para lo cual se actualizaron las consideraciones para la recolección de datos internos para la base de eventos de pérdida; se actualizó el proceso de Administración de eventos de pérdida por riesgo operacional conforme a la operativa actual; se documentaron nuevas políticas aplicables a la gestión de pérdidas y se documentó el catálogo de "Asignación institucional de Líneas de Negocio y Producto".
- viii. Se actualizó el proceso de Gestión de Riesgo Operacional conforme a la operativa actual y se documentaron los siguientes catálogos: "Tipos de Riesgo", "Clases de eventos por Tipo de riesgo", "Criterios para la Evaluación Residual del Riesgo Operacional", así mismo, se actualizó el catálogo de "Criterios para Evaluación Inherente de Riesgo Operacional".
- ix. Dentro de las metodologías de Indicadores de Riesgo Operacional, se actualizó la correspondiente al Seguimiento de Observaciones de Reguladores, en específico la metodología para la estimación de multa para el regulador Banxico, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 36 Bis fracción I de la Ley General de Banco de México. Así mismo, se actualizó el Indicador de Calidad de la Información CNBV conforme a los nuevos criterios establecidos por la Autoridad y, para Niveles de Tolerancia, se realizaron ajustes a Indicadores de Riesgo Operacional por Capital Neto e Ingresos.
- x. Se incluyó un esquema de seguimiento puntual relacionado con nuevas observaciones en materia de Concentración Grandes Exposiciones y Riesgo Común e ICAP, asimismo, el seguimiento a pérdidas potenciales en materia de riesgo normativo relacionadas con conductas imputadas y normatividad presuntamente infringida por la Institución.
- xi. Se actualizó el denominador del indicador relacionado con el Límite Global de Exposición al Riesgo de Mercado.

Es importante señalar, que con la entrada en vigor de la normativa referente a Grandes Exposiciones (GE) en enero 2024, se observó una baja significativa en el ICAP derivando en un deterioro acelerado durante el ejercicio 2025 debido a la imposibilidad de desincorporar las exposiciones relevantes con grupos Riesgo Común originados en ejercicios anteriores, así como la baja en el capital neto de la institución resultante de los siguientes factores:

1. El resultado neto de la institución (pérdida durante el ejercicio).
2. Incremento sostenido en las deducciones referentes a excesos de Grandes Exposiciones. Estas últimas debido al siguiente efecto:



En ese sentido, el ICAP al cierre de diciembre de 2025 se ubicó en 0.00% y se estima que mantenga una tendencia a la baja, lo anterior partiendo de Capitales Básicos acotados a cero a partir de mayo 2025.

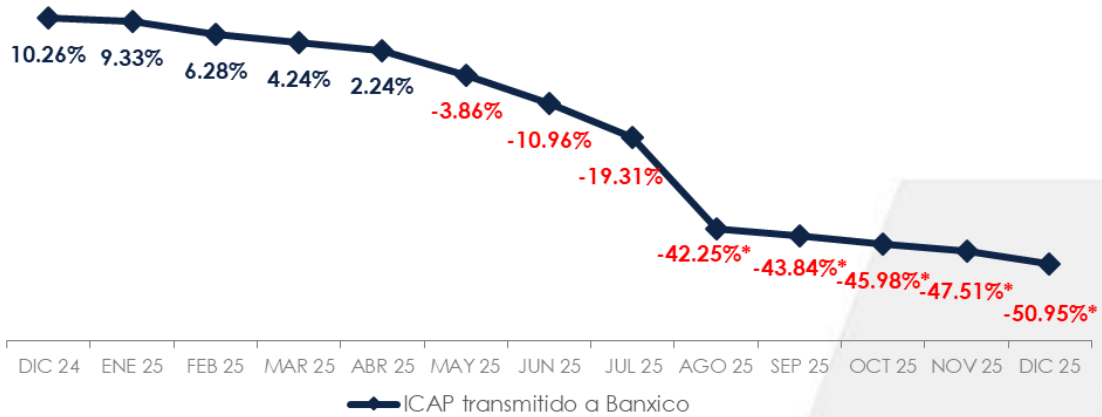


No obstante lo anterior, durante la transmisión a Banco de México, se consideraron cifras negativas para los cierres de mayo 2025 a diciembre 2025. Es importante señalar que estas cifras consideran un Límite para Grandes Exposiciones de cero a partir de agosto 2025, es decir, los excesos relacionados con GE son por la totalidad de la exposición computable. El acotar el Límite de Grandes Exposiciones a cero (para los cierres de agosto a diciembre 2025) se basa en el hecho de delimitar los excesos correspondientes al importe total de la exposición, toda vez que el considerar un Límite negativo (tomando el Capital Básico transmitido a Banco de México).



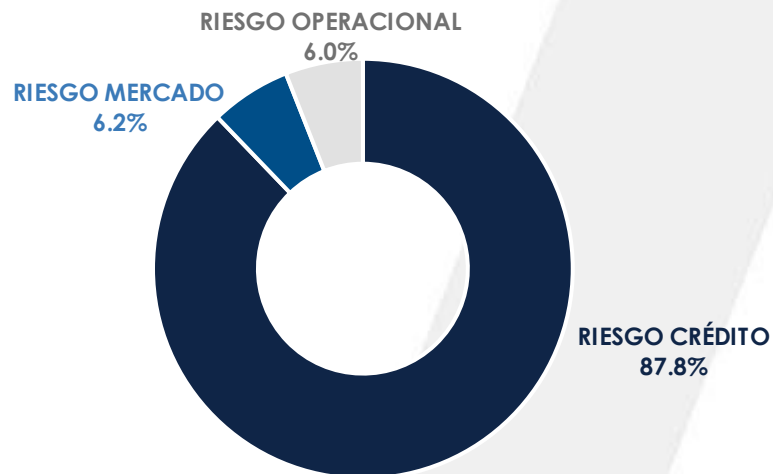
El evolutivo de este indicador durante el ejercicio 2025, conforme a las reglas vigentes de la CNBV e informado mensualmente a Banco de México, es el siguiente:

### Índice de Capitalización (ICAP) 2025



\*Considera un límite computable para Grandes Exposiciones (GE) de cero

### Distribución de los Activos Ponderados Sujetos a Riesgo (APSR) Diciembre 2025



Por otro lado, respecto al Índice de Morosidad (IMOR) al cierre de diciembre 2025 se ubicó en 20.8% para la cartera individual y en 75.9% para la cartera empresarial.



En materia de Concentración, con base en el Segundo artículo transitorio que reformó el artículo 54 de la CUB, al cierre de diciembre 2025 la institución cuenta con 4 Grupos de Riesgo Común, ubicándose en 56.8%, 30.0%, 23.2% y 14.6% del capital contable al cierre de septiembre 2025, es decir todos se encuentran por arriba del límite del 12% del capital computable. Por otro lado, el importe agregado correspondiente a los 3 principales Grupos de Riesgo Común asciende a \$768.3 representando el 144.4% del capital computable, quedando por arriba del límite regulatorio del 100%.

Adicionalmente, con base en el artículo 54 de la CUB, la institución cuenta con 69 Grandes Exposiciones (GE), las cuales se encuentran excedidas por el total de su exposición computable, toda vez que el límite para GE computado es de cero<sup>1</sup>.

Dentro de los retos que enfrenta la Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR), está el mantener los esfuerzos para coadyuvar en la gestión de estrategias institucionales enfocadas en la restauración de la liquidez, la morosidad y la solvencia de Metrofinanciera, así mismo y dada la situación por la que actualmente atraviesa la institución, contribuir activamente en los esfuerzos de la administración para atender lo necesario ante los procesos legales y/o administrativos.

---

<sup>1</sup> Este límite podría modificarse una vez que se reciba respuesta por parte de la CNBV sobre computar CB negativo. El CB computable al cierre de diciembre 2025 corresponde al cierre de septiembre 2025, los cuales, hasta ahora, son negativos.



## B. SISTEMA DE CONTROL INTERNO (SCI)

El Sistema de Control Interno de Metrofinanciera (SCI) forma parte integral de la estructura de gobierno corporativo de la Sociedad y atiende lo definido en las Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas (Circular Única de Instituciones Financieras Especializadas - CUIFE), respecto a la necesidad de contar con un adecuado ambiente de control que facilite y promueva acciones para una operación confiable y con riesgos controlados.

Sus objetivos y lineamientos, así como los manuales que se consideran relevantes para la operación, acorde al objeto de la Sociedad, están debidamente aprobados por el Consejo de Administración, a propuesta del Comité de Auditoría.

La estructura del SCI de Metrofinanciera se compone de los siguientes elementos:

- Consejo de Administración, el cual aprueba y supervisa el cumplimiento del SCI.
- Comité de Auditoría, el cual revisa periódicamente, con el apoyo del área de auditoría interna, la aplicación del SCI. Determina las acciones que correspondan, a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento y propone las medidas correctivas correspondientes, informando al Consejo de Administración.
- La Dirección General, Contraloría Interna, Oficial de Seguridad de la Información y la Unidad de Administración Integral de Riesgos.
- Equipo Directivo y personal de Metrofinanciera. Sus responsabilidades en materia de control están definidas en los lineamientos del Sistema de Control Interno. Son los responsables primarios de las actividades de control de sus propios procesos y operación; en estas labores, el personal es apoyado por áreas especializadas de normatividad, contraloría interna y de riesgos.

Durante el ejercicio 2025 perdimos a la mayor parte del personal adscrito a esta importante área de control. Sin embargo, se llevaron a cabo acciones orientadas al fortalecimiento del SCI, destacando:

- **Actualización y aprobación de manuales institucionales clave**, en materia de riesgos, crédito, tecnologías de la información, cumplimiento y continuidad del negocio.
- **Seguimiento al cumplimiento de obligaciones regulatorias**, incluyendo la mejora en la calidad y oportunidad de la información reportada a autoridades.

- **Fortalecimiento del marco de control interno en materia de fraude**, mediante la implementación de mecanismos de detección, monitoreo y canales de denuncia.
- **Mantenimiento de políticas y procesos de control**, enfocados en la integridad, confidencialidad y disponibilidad de la información, así como en la adecuada segregación de funciones.

Durante el ejercicio, se informó periódicamente al Comité de Auditoría y al Consejo de Administración sobre el estado que guarda el Sistema de Control Interno, incluyendo las desviaciones identificadas en su operación, sin que dichos órganos colegiados hayan instruido la adopción de medidas correctivas adicionales de carácter relevante.

No obstante lo anterior, derivado de las restricciones de liquidez que enfrenta la Institución desde junio de 2025, se presentó afectaciones puntuales en la ejecución de ciertos controles operativos y de supervisión, particularmente en aquellos que dependen de la disponibilidad de recursos o de la contratación de servicios especializados.

En este contexto, las principales implicaciones observadas fueron:

- **Limitaciones en la ejecución de controles operativos y de supervisión**, en procesos específicos de la operación.
- **Afectaciones en servicios y validaciones externas**, así como en actividades que requieren recursos financieros para su ejecución.
- **Impactos en la continuidad operativa y en la infraestructura tecnológica**, en ciertos componentes.
- **Incremento potencial en la exposición a riesgos operativos, de crédito, tecnológicos y de cumplimiento**, derivado de la menor ejecución de controles.

Dichas afectaciones son de carácter temporal y no derivan de deficiencias en el diseño del Sistema de Control Interno; sin embargo, han implicado limitaciones en la ejecución de determinados controles. La Administración ha implementado mecanismos de monitoreo y seguimiento a nivel directivo y de la Unidad de Administración Integral de Riesgos, con el propósito de gestionar la exposición a riesgos en tanto se restablecen las condiciones de liquidez. En ciertos casos, no ha sido posible implementar controles compensatorios equivalentes.

En opinión de la Administración, el Sistema de Control Interno de la Sociedad, en su diseño, es consistente con la normatividad aplicable y adecuado para los fines de la Institución; no obstante, su operación ha presentado limitaciones de carácter temporal derivadas de factores de liquidez, las cuales se encuentran sujetas a monitoreo y gestión continua por parte de la Administración.



## VI. PROYECTOS Y ACTIVIDADES DE SOPORTE A LA GESTIÓN

### A. TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

Durante el año de 2025, la Dirección de Tecnologías de Información, enfocó sus esfuerzos en garantizar el cumplimiento del marco normativo, el control y mitigación de los riesgos en temas de seguridad de información, la disponibilidad de la infraestructura tecnológica y en contar con una infraestructura adecuada para el desarrollo de sistemas informáticos.

Los esfuerzos realizados se pueden clasificar en 3 categorías principales:

1. Desarrollo de Sistemas
2. Infraestructura
3. Soporte Operativo

#### 1. Desarrollo de Sistemas

Las actividades relacionadas con el desarrollo de sistemas, se enfocaron en el aseguramiento de la continuidad funcional de los sistemas que se encuentran en operación, atendiendo mejoras y nuevas funcionalidades, así como, actividades de análisis, diseño y desarrollo de nuevos aplicativos enfocados principalmente a la atención del cumplimiento de la normatividad vigente.

##### 1.1 Sistemas desarrollados

Como resultado del seguimiento al Plan de Tecnología Digital, a continuación se mencionan algunas de las iniciativas desarrolladas y concluidas durante el 2025:

- 1.1.1. Se concluyó y liberó el Sistema CONDUSEF, requerimiento para el uso de interfaces API implementadas por la CONDUSEF para la captura y envío de información de los reportes mensuales REDECO y reportes trimestrales de REUNE.
- 1.1.2. Se concluyó y liberó el sistema Portal de Administración de Contacto (SGCv2), el cual es una plataforma que permite a clientes o posibles prospectos, el registro a través de un portal para facilitar el acercamiento y experiencia en línea, sobre el seguimiento al proceso de solicitud y autorización de créditos.



- 1.1.3. Se concluyó y liberó el Módulo de Consultas en Listas de Personas Bloqueadas, el cual, permite realizar la consulta de información sobre la lista de Personas Bloqueadas para fortalecer el cumplimiento de normativas, mitigación de riesgos, optimización de eficiencia operativa y protección de la seguridad de la información.
- 1.1.4. Se concluyó y liberó el nuevo Buzón de Transparencia en el Portal Web de Metrofinanciera para incluir dentro del registro de denuncias, las Conductas Observables para la Gestión de Fraudes.
- 1.1.5. Se concluyó y liberó el mantenimiento mayor al Sistema de Prevención de Lavado de Dinero (SPLD) para la inclusión de mejoras y optimización de procesos, así como para incluir la administración y seguimiento de denuncias relacionadas con Conductas Observables para la Gestión de Fraudes.
- 1.1.6. Se concluyeron las mejoras menores en la operación del Sistema de Captura de Información de Clientes (SCIC), para la inclusión de nuevas validaciones.
- 1.1.7. Se concluyeron las mejoras menores en la operación del Sistema de Expediente Digital (SED), para la actualización de componentes de visualización de documentos y optimización de procesos.
- 1.1.8. Se concluyeron mejoras menores en la operación del Sistema de Términos y Condiciones (STYC), para la inclusión de nuevas validaciones.
- 1.1.9. Se concluyeron mejoras menores en la operación del Sistema de Gestión de Crédito (SGC), para la integración de nuevas tareas en flujo de trabajo.

## **1.2 Sistemas en proceso, desarrollo o análisis y diseño**

- 1.2.1 En proceso de desarrollo del Mantenimiento Mayor al módulo de operaciones para la implementación del proceso de identificación de Renovaciones de los créditos empresariales.
- 1.2.2 En proceso de desarrollo del mantenimiento al Sistema de Captura de Estados Financieros (SCEF) para la implementación de cambios en los catálogos de cuentas del Balance General y Estado de Resultados.
- 1.2.3 En proceso de análisis sobre las modificaciones a módulos de operaciones para mostrar alertas tempranas de Personas Bloqueadas.



## 2. Infraestructura

Las actividades realizadas durante el año, se enfocaron en asegurar la continuidad de negocio, lo que contribuye a evitar pérdidas económicas en los procesos críticos de Metrofinanciera, dado que un nivel deficiente en la disponibilidad de la infraestructura, provocaría la incapacidad de operación en las áreas sustantivas de negocio.

Las acciones tomadas han permitido garantizar la disponibilidad de los servicios ante situaciones relacionadas con pérdidas de enlace, problemas de red y caída de servidores. Los mecanismos que se han implementado permitieron mantener la disponibilidad a un 99% al cierre de año, garantizando tiempos de respuesta óptimos en la habilitación de servicios. Adicionalmente, se ha garantizado la movilidad a la mayoría de los empleados a través del acceso seguro por VPN.

### 2.1 Plan de continuidad del negocio ("BCP Business Continuity Plan").

Derivado del embargo de cuentas de Metrofinanciera, no fue posible renovar todas las pólizas de soporte y mantenimiento que se tienen para el mantenimiento preventivo y correctivo de todos los componentes que integran la infraestructura tecnológica de Metrofinanciera, así como de las aplicaciones que se tienen contratados con terceros.

Sin embargo, con recursos internos se ha logrado mantener la operación de todos los sistemas informáticos y servicios de Metrofinanciera, lo que permitió operar a todas las áreas de manera normal durante todo el ejercicio 2025.

Adicionalmente, para garantizar la operatividad de la Plataforma VMWare, se realizó un downgrade del Licenciamiento de una versión por suscripción a un licenciamiento perpetuo, quedando la plataforma sin posibilidad de actualizar a nuevas versiones y sin soporte del fabricante ante alguna eventualidad.

### 2.2 Actualización del Manual de Políticas de Tecnologías de la Información y de los procesos de "Administración de Proyecto" y "Gestión de Cambios en la Infraestructura Tecnológica", conforme a los comentarios recibidos por la Auditoría Interna.



### 2.3 Actualización de infraestructura.

- Derivado del embargo de cuentas, no fue posible la renovación programada para el ejercicio de 2025 de la infraestructura obsoleta que llegó al vencimiento de soporte por parte de los fabricantes. A continuación se presentan los componentes que no pudieron ser renovados:
  - Plataforma de Respaldos (Servidor y Librería de cintas)
  - 3 Switches del Centro de Datos para telecomunicaciones
- Cancelación de las líneas dedicadas de internet en la sucursal de Ciudad de México, debido al cierre de la sucursal.
- Desconexión de nodos de red derivado del cierre a empleados de la oficina Matriz.
- Remediación de Vulnerabilidades de Seguridad de Información detectadas en la infraestructura tecnológica por las pruebas realizadas de Análisis de Vulnerabilidades.
- Actualización periódica de parches de seguridad en los servidores de bases de datos, aplicaciones y de archivos.

### 2.4 Derivado del embargo de cuentas no fue posible renovar la siguiente infraestructura tecnológica y servicios:

- a) Renovación de 3 Switches del Centro de Datos.
- b) Renovación de la Plataforma de respaldos (Servidor y librería de cintas)
- c) Renovación del licenciamiento de la Plataforma VMWare
- d) Renovación de licencias de Autocad
- e) Renovación de póliza de soporte y mantenimiento de la licencia para monitoreo de la infraestructura crítica.
- f) Renovación de póliza de soporte y mantenimiento de la infraestructura de telecomunicaciones de la marca CISCO
- g) Renovación de licenciamiento del Fire Power
- h) Renovación del licenciamiento Backup Exec para llevar a cabo el respaldo a cintas
- i) Renovación de la póliza para el mantenimiento preventivo y correctivo de los Climas y UPS del site
- j) Renovación de póliza de soporte y mantenimiento de aplicaciones Microsoft (Exchange, Skype, AD, Domain Controller)



- k) Renovación de licencias de Zoom
- l) Suspensión del servicio de la línea dedicada secundaria en la oficina Matriz.
- m) Suspensión del servicio para recolección de nuevas cintas de respaldo

### **3. Soporte Operativo**

En este rubro, se ha puesto especial atención para que todas las áreas cuenten con las herramientas necesarias para su operación, tales como equipos de cómputo, teléfonos, papetería, servicios de correo, servicio de mensajería, licenciamiento, sistemas informáticos, entre otras.

- 3.1. Mesa de Ayuda. Esta herramienta ha permitido llevar un control y seguimiento puntual de todas las incidencias y solicitudes de soporte recibidas por las áreas de usuarios. El indicador anual de eficiencia fue superior al 95%.
- 3.2. Indicador de Desarrollo de Sistemas. En lo referente a la atención de mantenimientos menores e incidentes recibidos, destaca el indicador de eficiencia anual superior al 95%.

### **B. SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN (CISO)**

Desde junio de 2025, la compañía enfrenta una situación extraordinaria derivada de procesos legales que ocasionaron el bloqueo total de sus cuentas bancarias, impidiendo el acceso a recursos financieros propios. Actualmente, la operación depende de los pagos realizados por acreditados, los cuales se destinan prioritariamente a cubrir compromisos mínimos, particularmente aquellos relacionados con los servicios de Tecnologías de la Información.

Dicho lo anterior, esta condición ha provocado la suspensión o riesgo de cancelación de licencias de software, servicios de mantenimiento, arrendamiento de equipos de cómputo y servidores, así como la posible interrupción del servicio de internet, lo que comprometería el acceso al correo electrónico institucional y a los repositorios de información alojados en los servidores de archivos corporativo.

Diversos proyectos de seguridad se encuentran actualmente pausados por limitaciones presupuestales.

Durante el periodo 2025, no se llevaron a cabo pruebas de penetración a la infraestructura tecnológica, realizándose únicamente ejercicios de análisis de vulnerabilidades. La licencia de la herramienta utilizada para dichos análisis venció en diciembre de 2025, lo que incrementa el riesgo de exposición a amenazas no identificadas ni explotadas de manera preventiva.

De acuerdo a las actividades realizadas durante el 2025, se determinó llevar a cabo proyectos enfocados a cerrar brechas en materia de seguridad de la información y que son parte del Plan Director de Seguridad. Los proyectos están se dividen en tres clases: Estratégicos, Tácticos y Operativos.

1. **Proyectos Estratégicos:** Los esfuerzos realizados en esta materia, tienen como objetivo preservar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de los activos de información, garantizando su buen uso y la privacidad de los datos que se manejan dentro de la Organización, cumpliendo con los objetivos del negocio y el cumplimiento con la normatividad vigente.
2. **Proyectos Tácticos:** Los esfuerzos se enfocaron en buscar el menor número de clics en correos de simulación de "phishing" para evitar incidencias que comprometan la información, alineado al programa de capacitación en materia de seguridad, recordando que el eslabón más débil de la cadena de seguridad, son los usuarios. Además de estar por encima del indicador global de los indicadores de seguridad de la información establecidos en el anexo 72 de la Circular Única de Bancos.
3. **Proyectos Operativos:** El enfoque fue robustecer los controles de seguridad para la protección de la información, así como la prevención de vulnerabilidades a través de su detección y análisis.

A continuación, se describen los proyectos más relevantes ejecutados:

### **1. Proyectos Estratégicos:**

- a. Robustecimiento de Políticas de Seguridad de la Información, aplicando las modificaciones aprobadas por parte del Comité de Auditoría.
- b. Monitoreo de inteligencia de seguridad para la detección de aplicaciones falsas, registro de dominios similares, uso inapropiado y suplantación de identidad de marca, suplantación de redes sociales, suplantación de dominios de correo electrónico e identificación, exposición y/o filtración de información de la organización en la Deep y Dark web.



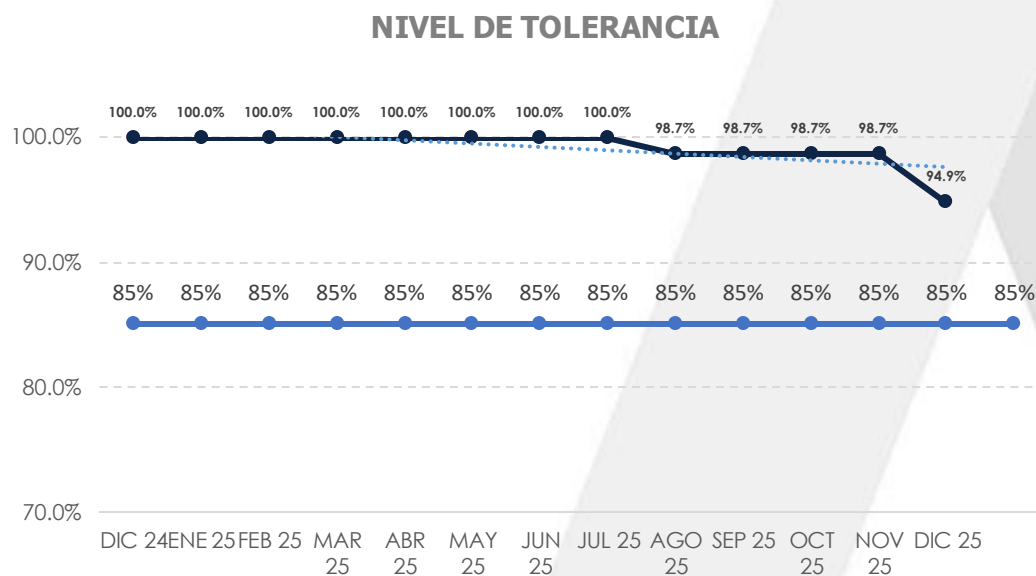
- c. Escaneo de vulnerabilidades con la solución de Tenable Vulnerability Management y Web Application Scanning, con la finalidad de detectar las vulnerabilidades más conocidas del mercado, además de prevenir los ataques a la red identificando las vulnerabilidades y los problemas de configuración que los piratas informáticos utilizan para penetrar la red.

Re-certificación de accesos de acuerdo al proceso de segregación de funciones.

- d. Capacitación en materia de seguridad de la información a través de campañas de correo.

## 2. Proyectos Tácticos:

- a. Indicadores de Seguridad de la Información. En congruencia con las buenas prácticas de seguridad de la información, teniendo un indicador promedio de seguridad de un 99.20% en el año 2025.



- b. Concientización en materia de seguridad de la información. Con el fin de dar cumplimiento al marco normativo establecido en la Circular Única de Bancos, se impartieron campañas de concientización en materia de seguridad de la información para todos los empleados.
- c. Se actualizó el Manual de Políticas de Seguridad de la Información, con el objetivo de robustecer el tema de seguridad.



### 3. Proyectos Operativos:

- a. Seguimiento al control de parches de seguridad de los servidores y equipos de cómputo de usuario final, con el objetivo de robustecer la seguridad y evitar vulnerabilidades en los mismos.
- b. Seguimiento a la protección, control y monitoreo al cambio de contraseñas de cuentas privilegiadas de la infraestructura.
- c. Atención a las auditorías externas por parte del despacho Crexento en materia de seguridad de la información.
- d. Auditoría de contraseñas de usuarios en el Directorio Activo para identificar que cumplan con los requisitos de seguridad.
- e. Monitoreo de cuentas de email para identificar alguna brecha de seguridad exponiendo los datos de accesos de los usuarios que se hayan registrado. (Pwned Password).





## B. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL (millones de pesos)

<b>Estados de Resultados</b>		
<b>2025 - 2024</b>		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Concepto</b>	Importe	Importe
Ingresos por intereses	470	1,001
Gastos por intereses	- 555	- 767
<b>Margen financiero</b>	<b>- 85</b>	<b>234</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	- 840	- 241
<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	<b>- 925</b>	<b>- 7</b>
Comisiones y tarifas cobradas	51	68
Comisiones y tarifas pagadas	- 3	- 17
Otros ingresos (egresos) de la operación	12	22
Gastos de administración promoción	- 214	- 249
<b>Resultado Neto</b>	<b>- 1,079</b>	<b>- 183</b>

Los presentes Estados de Resultados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la CNBV, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos de las operaciones efectuadas por la institución durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de resultados integrales deberán ser aprobados en fecha posterior por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados de resultados integrales adjuntos.

Nota: A la fecha de emisión del presente, los estados de resultados integrales con cifras a Diciembre 2024, Marzo 2025, Junio 2025 y Septiembre 2025 no han sido aprobados por el Consejo de Administración, por lo que se emiten para uso exclusivamente informativo. "Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros".

Acceso a la Información: <https://metrofinanciera.com.mx/estados-financieros>.

Durante el período enero-diciembre de 2025, el margen financiero acumulado registró un monto negativo de \$85 millones.

El margen financiero ajustado por riesgos crediticios, bajó \$932 millones, como resultado de una mayor creación de reservas para riesgos crediticios.

Por otro lado, el monto de los gastos administrativos se ubicó en \$214 millones. Con todo lo anteriormente expuesto, el resultado neto acumulado en el año 2025 fue negativo en \$1,079 millones.



## C. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (millones de pesos)

<b>Estado de Flujo de Efectivo</b>		
<b>2025 - 2024</b>		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Resultado Neto</b>	- 1,079	- 183
Depreciación y amortización	6	5
Provisiones	2	2
Otros	23	23
<b>Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión</b>	<b>31</b>	<b>30</b>
<b>Actividades de Operación</b>		
Cambio en deudores por reporto	61	- 17
Cambio en cartera de créditos (neto)	1,902	573
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	4
Cambio en otros activos operativos	- 8	1
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	- 858	- 394
Cambio en pasivos por beneficios a los empleados	1	2
Cambio en otras cuentas por pagar	92	39
Cambio en otros pasivos operativos	- 18	- 27
<b>Fujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>124</b>	<b>28</b>
<b>Actividades de Inversión</b>		
Aumento de activo fijo (neto)	-	3
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-	1
<b>Fujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>-</b>	<b>4</b>
<b>Actividades de Financiamiento</b>		
Pagos asociados a la recompra de acciones	-	-
Otros	-	-
<b>Fujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Incremento / disminución neto de efectivo y equivalentes	124	24
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	110	86
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>234</b>	<b>110</b>

Los presentes Estados de Flujo de Efectivo se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la CNBV, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos de las operaciones efectuadas por la institución durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de flujos de efectivo deberán ser aprobados en fecha posterior por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados de flujos de efectivo adjuntos.

Nota: A la fecha de emisión del presente, los estados de flujos de efectivo con cifras a Diciembre 2024, Marzo 2025, Junio 2025 y Septiembre 2025 no han sido aprobados por el Consejo de Administración, por lo que se emiten para uso exclusivamente informativo. "Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros".

Acceso a la Información: <https://metrofinanciera.com.mx/estados-financieros>.

Al 31 de diciembre de 2025 se registró un monto de efectivo y equivalentes por \$234 millones, producto de la operación de la Sociedad, de sus actividades de inversión y financiamiento, así como por el resultado neto del año.



## D. ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE (millones de pesos)

	Capital Contribuido		Capital Ganado		Total Capital Contable
	Capital Social	Prima en venta de acciones	Resultados acumulados	Remediaciones de beneficios definidos a los empleados	
Resultado neto	-	-	1,079	-	1,079
Ajustes retrospectivos por cambios contables	-	-	-	-	-
Ajustes remediación beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-
Total resultado integral	-	-	1,079	-	1,079
<b>Resultado Neto</b>	<b>3,916</b>	<b>31</b>	<b>3,610</b>	<b>1</b>	<b>274</b>

Los presentes estados de cambios en el capital contable se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la CNBV, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos de las operaciones efectuadas por la institución durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de cambios en el capital contable deberán ser aprobados en fecha posterior por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados de cambios en el capital contable adjuntos.

Nota: A la fecha de emisión del presente, los estados de cambios en el capital contable con cifras a Diciembre 2024, Marzo 2025, Junio 2025 y Septiembre 2025 no han sido aprobados por el Consejo de Administración, por lo que se emiten para uso exclusivamente informativo. "Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros". Acceso a la Información: <https://metrofinanciera.com.mx/estados-financieros>.

Al 31 de diciembre de 2025, el capital contable de la Sociedad se ubicó en \$274 millones, producto del resultado neto del año.

## E. EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS DE METROFINANCIERA (millones de pesos)

Evolución de los principales indicadores financieros de Metrofinanciera				
Millones de pesos y porcentajes al cierre de cada año				
Indicador	2022	2023	2024	2025
<b>Activo Total</b>	<b>7,908</b>	<b>7,779</b>	<b>7,239</b>	<b>5,403</b>
<b>Cartera</b>	<b>6,829</b>	<b>6,824</b>	<b>6,361</b>	<b>5,146</b>
Empresarial	5,616	5,770	5,450	4,356
Individual	1,213	1,054	912	790
<b>Capital Contable</b>	<b>1,509</b>	<b>1,531</b>	<b>1,354</b>	<b>274</b>
<b>ROE</b>	<b>5.64%</b>	<b>1.53%</b>	<b>-3.90%</b>	<b>-145.23%</b>
<b>ROA</b>	<b>1.02%</b>	<b>0.29%</b>	<b>-0.80%</b>	<b>-17.17%</b>
<b>Índice Cartera Vencida (IMOR)</b>	<b>7.78%</b>	<b>8.03%</b>	<b>34.70%</b>	<b>67.43%</b>
Empresarial	5.76%	6.60%	37.70%	75.90%
Individual	17.15%	15.85%	17.10%	20.80%
<b>Cobertura Cartera Vencida Total</b>	<b>65.59%</b>	<b>69.77%</b>	<b>22.30%</b>	<b>33.98%</b>
Cobertura Cartera Vencida Empresarial	88.07%	88.34%	22.10%	34.36%
Cobertura Cartera Vencida Individual	30.62%	27.46%	24.30%	26.22%
<b>Índice de Capitalización</b>	<b>15.93%</b>	<b>17.03%</b>	<b>10.43%</b>	<b>-50.95%</b>
<b>Resultado Neto</b>	<b>81</b>	<b>23</b>	<b>-183</b>	<b>-1,079</b>



## VIII. EVENTOS RELEVANTES

A continuación, se presentan los eventos que, por su impacto y características, se consideran como relevantes dentro de las actividades y operaciones de Metrofinanciera durante el periodo que comprende de enero a diciembre de 2025.

### A. CALIFICACIONES POR PARTE DE AGENCIAS CALIFICADORAS

Esta información puede ser consultada también, con mayor detalle, en las páginas web de las propias agencias.

#### 1. Calificación por Riesgo de Contraparte

*Fitch Ratings - Mexico City - 18 Aug 2025: Fitch Ratings bajó las calificaciones nacionales de riesgo contraparte de largo y corto plazo de Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., Sofom, E.R. (Metrofinanciera) a 'D (mex)' desde 'CC( mex)' y 'C (mex)', respectivamente.*

En agosto de 2025, *esta agencia calificadora* notificó a Metrofinanciera la baja de calificación en moneda local de largo plazo de D (mex) desde CC (mex) y modificó la calificación en moneda local de corto plazo en D (mex) desde C (mex).

Las calificaciones nacionales en el nivel de 'D (mex)' reflejan la opinión de la agencia sobre la imposibilidad de la compañía para continuar operaciones normales debido al impago de obligaciones contractuales importantes, y otros compromisos institucionales derivados de contratos resultado de del embargo de todas sus cuentas.

*HR Ratings retiró la calificación de HR D con revisión en proceso para Metrofinanciera.*

La última acción de calificación para Metrofinanciera fue publicada el 19 de junio de 2025, donde se revisó a la baja las calificaciones de HR B- y HR5 a HR D, modificando la Observación Negativa y colocándolas en Revisión en Proceso. A partir del 16 octubre de 2025, HR Ratings ya no dará seguimiento a la calificación de contraparte de Metrofinanciera.

## 2. Calificaciones por Riesgo de los Certificados Bursátiles (CB) respaldados por créditos hipotecarios.

23 de mayo de 2025: Fitch Ratings afirmó las calificaciones de los certificados bursátiles (CB) respaldados por créditos hipotecarios residenciales originados por Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM ER (Metrofinanciera).

--**METROCB 06U** afirmada en 'CC (mex)vra';

--**MTROCB 07U** afirmada en 'C (mex)vra' y 'Csf';

--**MTROCB 08U** afirmada en 'D (mex)vra' y 'Dsf';

--**MTROFCB 08** afirmada en 'AAA (mex)vra'; Perspectiva Estable.

El deterioro de la cartera ha disminuido. METROCB 06U ha podido cumplir con sus obligaciones de pago y continuar con la amortización mensual frecuente de los CB. MTROCB 07U presenta presiones relevantes sobre su capacidad para seguir pagando intereses, mientras que MTROCB 08U ha acumulado intereses pendientes por pagar desde agosto de 2024. A pesar de las posibles recuperaciones, es poco probable que los intereses acumulados no sean recuperables dado el deterioro de los activos. En cambio, MTROFCB 08 se beneficia de una garantía de pago oportuno (GPO), suficiente para cubrir todas las obligaciones de pago, asegurando estabilidad.



## B. JUICIO FINANCIERA MÉXICO MÚLTIPLE VS METROFINANCIERA (Exp. 250/2010)

### Antecedentes

- ❖ En febrero de 2010, FINANCIERA MÉXICO MULTIPLE (FINANCIERA MÉXICO) promovió Juicio Ordinario Mercantil en contra de METROFINANCIERA, en el que reclamaron diversas prestaciones derivadas de dos Contratos de Responsabilidad Compartida y Colaboración celebrados entre METROFINANCIERA y FINANCIERA MÉXICO MULTIPLE, con fechas 28 de febrero y 20 de diciembre de 2007, para compartir el riesgo de diversos créditos de capital de trabajo otorgados por METROFINANCIERA a Desarrolladora Metropolitana, S.A., de C.V.
- ❖ Seguido el Juicio en todas sus etapas procesales, en 2018 se emitió sentencia que condenó a METROFINANCIERA a realizar el pago de la Comisión de Aceptación de los dos Contratos de Responsabilidad Compartida de fechas 28 de febrero de y 20 de diciembre de 2007, así como sus respectivas Penas Convencionales.
- ❖ Derivado de lo anterior, en diciembre de 2018, FINANCIERA MÉXICO promovió Incidente de Liquidación, en el cual el 28 de febrero de 2022, la Primera Sala Civil del Poder Judicial del Estado de Nuevo León, dictó resolución que modifica la sentencia interbucatoria del 23 de septiembre de 2021, en el juicio ordinario mercantil 250/2010, para quedar en los términos siguientes: se aprueba el pago de la Sociedad por \$6 millones, por concepto de comisiones de apertura y \$21,315 millones por concepto de pena convencional.
- ❖ En marzo de 2022, METROFINANCIERA interpuso amparo indirecto en contra de la resolución antes referida, el cual fue resuelto y notificado a METROFINANCIERA el 12 de junio de 2023, destacando lo siguiente:

*"TERCERO.- La Justicia de la Unión **AMPARA Y PROTEGE** a Metrofinanciera, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, contra el acto reclamado del Magistrado de la Primera Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado y Juez Octavo de Jurisdicción Concurrente del Primer Distrito Judicial del Estado, precisado en el resultando primero, y para el efecto indicado en el último considerando de esta resolución..."*

Al efecto, el último considerando de la resolución, señala, entre otros, lo siguiente: "...  
*Por ello, se impone conceder el amparo, para el efecto de que el Magistrado de la Primera Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado:*



(i) Deje insubsistente la resolución de dieciocho de febrero de dos mil veintidós, emitida en el toca de apelación en artículo 302/2021;

(ii) *Dicte una nueva en la que considere que, por las razones contenidas en este fallo, las comisiones de aceptación o apertura pactadas en los contratos de veintisiete de febrero y veinte de diciembre de dos mil siete, serán calculadas sobre las cantidades dispuestas por la acreditada DEMET, y conforme a ello, resuelva lo correspondiente a la segunda instancia.*

*Concesión de amparo que se hace extensiva a los actos de ejecución atribuidos al Juez Octavo de Jurisdicción Concurrente del Primer Distrito Judicial en el Estado, por no reclamarse por vicios propios.  
..."*

- ❖ A fines de junio de 2023, tanto FINANCIERA MÉXICO, como METROFINANCIERA interpusieron recurso de revisión contra la sentencia de amparo antes referida.
- ❖ **En febrero de 2024, se turnó el recurso de revisión 429 / 2023 al Segundo Tribunal Colegiado, a efecto de que formule proyecto de resolución, mismo que a la fecha continúa en estudio.**

#### **Del Levantamiento de los Embargos**

- ❖ Respecto del levantamiento de los embargos de cuentas, tanto FINANCIERA MÉXICO como METROFINANCIERA, han promovido diversos medios de defensa.
- ❖ Desde el 30 de agosto de 2022, METROFINANCIERA ha interpuesto 5 Recursos de Apelación, 6 Amparos Indirectos, 4 Recursos de Queja y 2 Incidentes. No obstante el Juzgado Octavo de Jurisdicción Concurrente de Monterrey, se ha negado, en diversas ocasiones, a ordenar levantar los embargos.
- ❖ En ese sentido, por Sentencia dictada por la Primera Sala Unitaria Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nuevo León, el 11 de octubre de 2024, confirmó el auto del 9 de mayo de 2024 que ordenó el levantamiento de los embargos.
- ❖ Por auto del 20 de diciembre de 2024, el Juzgado Tercero de Distrito admitió a trámite la demanda de Amparo promovida por FINANCIERA MÉXICO en contra de la Sentencia dictada el 11 de octubre de 2024, asignándole el número 1412/2024.
- ❖ **Por auto del 5 de junio de 2025, se tuvo a FINANCIERA MÉXICO señalando para embargo cuentas bancarias, cuentas de inversión, cheques, fideicomisos, derechos de cobro, cuentas por cobrar, derechos de propiedad a nombre de METROFINANCIERA, que basten para garantizar la cantidad de \$21,320.7 mdp.**

- ❖ Por auto del 19 de junio de 2025, se admitió, en efecto suspensivo y devolutivo, a trámite el Recurso de Apelación interpuesto por METROFINANCIERA en contra del auto del 5 de junio de 2025, fijando como garantía la cantidad de **\$463,326 mdp.**
- ❖ **De tal manera que desde el 23 de junio de 2025, se tienen embargadas la totalidad de las cuentas bancarias a nombre de METROFINANCIERA.**

#### **Por cuanto al levantamiento del embargo de la Cuenta de Nómina**

- ❖ Por auto del 23 de septiembre de 2025, se decretó el levantamiento "PARCIAL" del embargo trabado a Metrofinanciera, únicamente respecto al concepto de sueldos y salarios de nóminas de los trabajadores.
- ❖ Por auto del 25 de septiembre de 2025, se ordenó girar oficio de nueva cuenta a BANORTE, para que haga del conocimiento que cantidad o porcentaje respecto a la cuenta bancaria 0633068783, corresponde a nómina y cuál cantidad corresponde a otros conceptos
- ❖ No obstante lo anterior, FMM interpuso Recurso de Apelación, el cual fue admitido y se le concedió la suspensión, por lo que no se levantó el embargo.
- ❖ MF promovió Amparo Indirecto en contra del auto que concedió la suspensión, y el día 28 de octubre, presentó una ampliación a la demanda de amparo.
- ❖ La apelación interpuesta por FMM ya se resolvió en sentencia publicada el 4 de noviembre del año en curso, y se declaró improcedente.
- ❖ El 26 de noviembre feneció el término para que FINANCIERA MÉXICO interpusiera Amparo.
- ❖ El 16 de diciembre de 2025, se solicitó al Juez Octavo de Jurisdicción Concurrente en Monterrey, que continúe con el levantamiento del embargo.
- ❖ Por auto de fecha 9 de enero de 2026, el Juez de la causa solicita que se precise y justifique mediante documento idóneo que los depósitos registrados corresponden específicamente a nómina.
- ❖ El 4 de febrero de 2026, se presentó escrito por parte de MF realizando aclaraciones solicitadas por el Juez.

- ❖ Por auto del 10 de febrero de 2026, publicado el mismo día, el Juez reserva solicitud de FMM, respecto a que se gire oficio a la CNBV para que las Instituciones informen cuál es el saldo que existe a la fecha sobre las cuentas embargadas.
- ❖ Por auto de fecha 12 de febrero el Juez acuerda el escrito presentado, toma nota con las manifestaciones realizadas por MF, y ordena dar vista por el término de 3 días a FMM para que manifieste lo que a su interés corresponda.
- ❖ El término para realizar manifestaciones finalizó el 18 de febrero de 2026
- ❖ El 19 de febrero se publica acuerdo en el cual se tiene a FMM interponiendo Recurso de Revocación en contra del auto de fecha 10 de febrero en el que el Juez reserva solicitud de girar oficio a la CNBV.
- ❖ **Mediante acuerdo de fecha 25 de febrero de 2026, publicado el 26 del mismo mes y año, el Juez del conocimiento tiene por recibido oficio número 769/2026 enviado por el Juzgado Segundo de Distrito en materia de Concursos Mercantiles con residencia en la CDMX y jurisdicción en toda la República Mexicana, comunicando que se tiene por presentada la demanda de declaración de concurso mercantil, respecto de la comerciante Metrofinanciera, S.A.P.I de C.V., SOFOM, E.R. por diverso acreedor.**
- ❖ El 2 de marzo de 2026 se publicó acuerdo de la misma fecha, en la cual se tiene a MF desahogando la vista ordenada por auto de fecha 19 de febrero de 2026, relativo al recurso de revocación interpuesto por FMM, ordenándose resolver el recurso de revocación correspondiente.
- ❖ **Por auto del 18 de marzo de 2026, publicado en la misma fecha, el Juez del conocimiento ordena girar oficio al Juzgado Segundo de Distrito en materia de Concursos Mercantiles, a efecto de que se pronuncie respecto del levantamiento del embargo de la cuenta de nómina que está solicitando MF, a efecto de no trasgredir el procedimiento concursal.**
- ❖ El 27 de marzo de 2026, se resuelve el recurso de revocación interpuesto por FMM en contra del auto de fecha 10 de febrero, declarándolo infundado.
- ❖ Se está en espera que la Juez concursal conteste al Juez Octavo de Jurisdicción concurrente en Monterrey, respecto al levantamiento del embargo de la cuenta de nómina.

### **Situación Actual**

A la fecha, está **subjudice** la cuantificación respecto del pago de las comisiones de aceptación y apertura de los contratos de responsabilidad compartida del 28 de febrero y 20 de diciembre de 2007 y la pena convencional de ambos contratos de los mismos, del Juicio 250/2010, **encontrándose pendiente de resolver el Recurso de Revisión 429/2023.**



## **IX. INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO 2025**

**Se hace del conocimiento de los accionistas que, en esta ocasión, el informe del auditor independiente sobre los estados financieros del ejercicio 2025, no se incluye como anexo al presente informe anual.**

**Lo anterior, en virtud de las restricciones financieras temporales a las que se encuentra sujeta la sociedad, derivadas del embargo de cuentas bancarias vigente, lo cual ha imposibilitado la contratación de los servicios de auditoría correspondientes a la fecha de emisión del presente informe.**